

Remissvar – Betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12), Fi2022/01201

Örebro universitet stödjer en generell ambition att göra bostadsmarknaden mer tillgänglig för grupper som idag har svårt att träda in på den. Att införa ett statligt garanterat bolån till förstagångsköpare är dock ett förslag som Örebro universitet ställer sig negativt till. Den huvudsakliga kritiken är att förslaget i praktiken syftar till att kringgå åtgärder som andra delar av statsapparaten vidtagit och som visat sig ha effekt i önskad riktning på bostadspriser och hushållens skuldsättning, även om negativa – men fullt väntade – bieffekter av dessa åtgärder också finns. Lösningar på problematiken på den svenska bostadsmarknaden behöver helhetsgrepp och förenklande reformer snarare än ytterligare lappande och lagande.

Örebro universitet har beretts möjlighet att yttra sig över ”Startlån till förstagångsköpare av bostad” (SOU 2022:12). Utredningen är ett relativt omfattande arbete och Örebro universitet inte kommer inte att kommentera alla aspekter av den. Fokus kommer att ligga på mer en mer övergripande kritik, vilken huvudsakligen har sin grund i de direktiv som utredningen erhöll.

I utredningens direktiv står bland annat att man skall ”föreslå hur ett statligt startlån för förstagångsköpare bör utformas” (SOU 2022:12, s. 395) och att ”Utredaren ska ta sin utgångspunkt i att regleringen av kreditmarknaden skall vara oförändrad.” (SOU 2022:12, s. 395). Med sådana formuleringar att förhålla sig till är de förslag som presenteras i utredningen inte orimliga. Detta innebär dock inte att de är en önskvärd lösning på problem som identifierats på bostadsmarknaden.

Inledningsvis ifrågasätter Örebro universitet att staten behöver vara en aktör på bolånemarknaden för att förstagångsköpare skall kunna erhålla rimliga villkor för lån till en högt belånad bostad. Svenska banker och bolåneinstitut har tidigare visat sig vara villiga att låna ut pengar till köp av högbelånade bostäder. Processen bakom utlåningen förefaller också ha fungerat väl – i termer av att inte ha varit ”oansvarig” – då kreditförluster med sitt ursprung i bostadsmarknaden har varit mycket små. Detta tyder på att marknaden är kapabel att lösa kapitalförsörjningen utan vidare inblandning av staten. Ur detta perspektiv kan en fråga om effektivitet lyftas: Utredningens förslag innebär att kostsam administration skapas, hos såväl staten som banker och bolåneinstitut. Detta förefaller inte önskvärt.

Det kan fortsättningsvis noteras att utredningen ämnar hantera ett problem som delvis uppkommit som en konsekvens av statliga regleringar, nämligen bolånetaket och amorteringskravet. Dessa regleringar har åstadkommit en dämpande effekt på prisutvecklingen på bostadsmarknaden och hushållens skuldsättning – se till exempel Finansinspektionen (2021) – vilket av de flesta har ansetts som önskvärt. Såväl bolånetaket som amorteringskravet minskar efterfrågan på bostadsmarknaden då delar av hushållen inte möter de krav som ställs. Detta är en del av åtgärdernas konstruktion och den utestängning från bostadsmarknaden som uppstår kan möjligen ses som en oönskad bieffekt, men är helt förväntad; här finns en målkonflikt som måste accepteras. Det är dock naturligtvis inte givet att de relevanta kreditmarknadsregleringarna skall vara huggna i sten och det kan konstateras att det finns påtaglig kritik mot dessa; se till exempel Svensson (2019). Om bolånetaket och/eller amorteringskravet befinner sig medföra alltför stora negativa effekter på bostadsmarknadens funktionssätt bör de rimligen ses över; om kraven görs mindre stränga får man dock tolerera att detta kommer att driva på såväl bostadspriserna som hushållens skuldsättning.



Rörande bostadsmarknadens funktionssätt vill Örebro universitet slutligen påpeka att det finns ett behov av mer genomgripande reformer, snarare än avgränsade punktinsatser för att hantera en problematik som delvis är självförvållad. En aspekt av detta är att få till en välfungerande hyresmarknad för bostäder i Sverige – något som vi idag är mycket långt ifrån. En viktig del av en lösning på detta område är en avreglering av hyresmarknaden, något som ofta framhålls av ekonomer – se till exempel Lindbeck (2016) – men som fått svagt gehör politiskt, sannolikt då det skulle vara en relativt impopulär reform hos grupper som idag gynnas av systemet. En avreglering av hyresmarknaden löser inte alla problem på bostadsmarknaden och även hyresmarknaden kommer i praktiken att vara stängd för vissa grupper. Men en välfungerande hyresmarknad skulle ha många positiva effekter, bland annat för arbetsmarknaden. Rörligheten för till exempel unga personer eller mer nyligen anlända invandrare som får erbjudanden om jobb eller studier på en annan ort än sin nuvarande bostadsort skulle högst sannolikt öka. Här är det också relevant att fråga sig om det kanske vore en rimligare utgångspunkt att ens bostad när man är ung eller nyligen anländ invandrare är en hyresrätt snarare än en ägd bostad. Köp av bostad innebär en finansiell risk som inte är försumbar, framförallt om man skall bo i bostaden ifråga under en relativt begränsad tid.

Referenser

Finansinspektionen (2021), *Samlad utvärdering av makrotillsynsåtgärder*.

Lindbeck, A. (2016), "Hur avveckla hyreskontrollen", *Ekonomisk debatt* 44 (7), 17-28.

Svensson, L. E. O. (2019), "Amorteringskravet: Felaktiga grunder och negativa effekter", *Chamber Policy Papers* 2019:01, Stockholms handelskammare.